

Parecer:


Vat
O DDTGT
31/5/2023
VISTO
A Chefe da Divisão Gestão Urbanística
Lagos, 11/05/23

Despacho:

Proceder à análise
do plano
proposto, P
proposto no
Porto de D. Maria

Inf. N.º 15962/2023-BI
Data 8/5/2023
Proc. 25/2022/15/0
Reg. 25/2022/59541

Presidente da Câmara,



GTG/23

ASSUNTO: LICENÇA ADMINISTRATIVA DE ALTERAÇÃO DO ALVARÁ DE LOTEAMENTO 31/88
REQUERENTE: MARC WERNER SCHRIEF, ANDREAS WIENMEIER-BITTER, TORSTEN MASCHKE E VOLKER CHRISTOPH ZIRKEL
LOCAL: PORTO DE D. MARIA, LOTES 75 E 88 – FREG. LUZ

1. Introdução

Vêm os requerentes submeter um pedido de licença administrativa para alteração do alvará de loteamento n.º 31/88, sito no Porto Dona Maria, freguesia de Luz, ao abrigo do n.º 8 do artigo 27.º do RJUE (DL 555/99 de 16/12 na redação em vigor).

2. Descrição sumária da proposta

2.a) De acordo com os novos elementos juntos ao pedido (reg.º 28031), nomeadamente a memória descritiva e justificativa, a alteração refere-se à correção do limite entre os lotes 75 e 88, correção das respetivas áreas e a retificação da posição do polígono de implantação, com manutenção dos afastamentos mínimos aos limites dos lotes e da via pública. É também definida a cota de soleira para ambos os lotes, a qual procura diminuir a expressão volumétrica da construção face à orografia atual do terreno. Não são alterados os restantes índices urbanísticos constantes do quadro sinóptico do loteamento.

2.b) Apresentamos em seguida anexo o quadro analítico comparativo das alterações propostas:

	APROVADO	PROPOSTO	DIFERENÇA
Área do lote 75	2250 m ²	2036 m ²	-214 m ²
Área do lote 88	2127 m ²	2035 m ²	-92 m ²
Área total dos lotes 75 e 88	4377 m ²	4071 m ²	-306 m ²
Área total dos lotes da urbanização	201486 m ²	201180 m ²	-306 m ²
Área de cedência para arruamentos + passeios e espaços verdes	35802 m ²	36108 m ²	+306 m ²
Cota de soleira do lote 75	n/d	65.50	--
Cota de soleira do lote 88	n/d	65.50	--

2.c) Imagens comparativas da solução urbana:

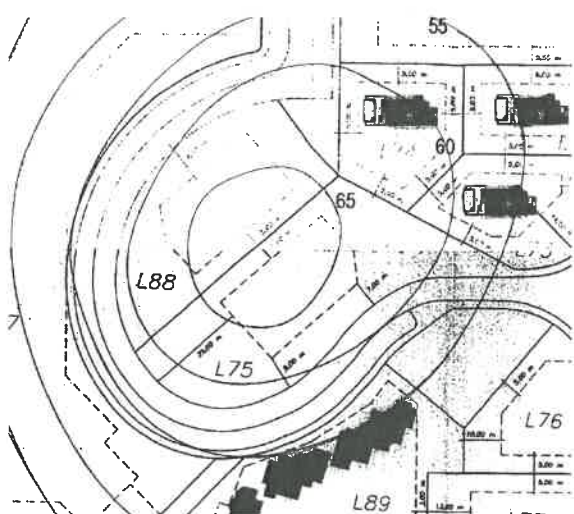


Fig. 1 - Extrato da planta síntese (aprovado)

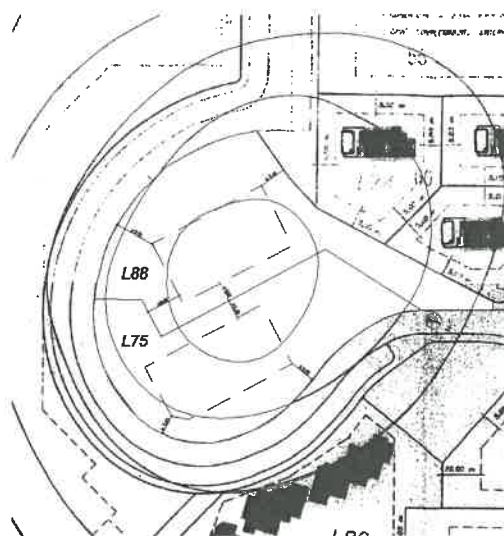


Fig. 2 - Extrato da planta síntese (proposto)

3. Enquadramento territorial

O loteamento está abrangido pelo Plano Diretor Municipal de Lagos. Tratando-se de alvará de loteamento válido e eficaz, aplica-se o n.º 2 do artigo 111.º do regulamento do PDM, pelo que "os parâmetros urbanísticos constantes das operações de loteamento validamente aprovadas, admitidas, autorizadas ou licenciadas nos termos do número anterior prevalecem sobre os parâmetros urbanísticos previstos no presente PDML para as diferentes categorias de espaço."

4. Análise do pedido

4.a) Verificados os elementos apresentados, constata-se que são mantidos os parâmetros urbanísticos constantes do quadro sinóptico do alvará de loteamento;

- 4.b) A alteração do limite contíguo a ambos os lotes mantém o modelo de ocupação definido para o alvará em vigor;
- 4.c) A cota de soleira proposta apresenta-se cerca de 2.3m abaixo do ponto mais elevado do terreno, garantindo um menor impacto das construções a erigir naqueles lotes;
- 4.d) O pedido é acompanhado do termo de responsabilidade subscrito por técnico habilitado para o efeito, atestando o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- 4.e) A alteração não implica alteração às obras de urbanização.

5. Informações adicionais

- 5.a) Refere o técnico autor que se trata de procedimento de alteração simplificada ao abrigo do n.º 8 do art.º 27.º do RJUE. Com efeito, não existindo qualquer variação das áreas de implantação, de construção nem a variação do número de fogos, poderá ser dispensada a discussão pública;
- 5.b) Contudo, deverá proceder-se à notificação aos proprietários dos lotes que integram o alvará de loteamento, por anúncio, nos termos do n.º 3 do art.º 27.º RJUE e da alínea e) do n.º 1 do art.º 112.º do CPA;
- 5.c) Dado que as alterações propostas não apresentam qualquer aumento da área de construção, não há lugar ao pagamento da taxa de urbanização, nos termos do art.º 131.º do RMUETCUML.

6. Conclusão

Face ao exposto, consideramos que o processo está em condições de prosseguir a sua tramitação, sugerindo-se que seja dada sequência ao procedimento identificado na alínea 5.b).

T.C
Jorge Campos
18/5/2023

O Técnico Superior (Urbanista)

Bruno Inácio

Bruno Inácio